

Verslag Erfgoedcommissie 7 maart 2018

Aanwezig: Sally Scheerens, schep en Bart Nevens, Walter Sevenants, Nele Beyens, Kristien Hermans, Henri Vanoppen, Paul Van Leest, Sofie Declercq en Johan Grootaers.

Verontschuldigd: Johan Bonnast, Danny Claes, en Chris Borgions.

1. Bestuur en Beleid

• Brief onroerend erfgoed : aankondiging vaststelling inventaris bouwkundig erfgoed 2019

In 2019 plant het Agentschap Onroerend Erfgoed de vaststelling van een geactualiseerde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de provincie Vlaams-Brabant en dit volgens de bepalingen van het Onroerend Erfgoeddecreet. Dit betekent dat er een openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd. De inventaris van Kortenberg is, net zoals andere gemeenten, verouderd en onvolledig. Om de gemeente Kortenberg de kans te geven om de grootste hiaten in de inventaris te kunnen aanvullen, stelt de provincie een alternatief project voor:

- De gemeente kan binnen dit traject een selectie maken van 10 panden of bouwkundige constructies.
- Het agentschap gaat na of deze selectie voldoet aan de decretale erfgoedwaarden en criteria.
- Eens er een akkoord is over de selectie, is het aan de gemeente om te zorgen voor het nodige bouwhistorische onderzoek, fotomateriaal en het uitwerken van teksten in functie van de opname in de inventaris.

De gemeente heeft tot einde april de tijd om zich aan te melden op mee te stappen in dit alternatieve project. De gemeente heeft tot 31 maart 2019 de tijd om alle nieuwe, volledig uitgewerkte fiches in de inventariswebsite in te voeren.

Actiepunt: Sally dient de brief van het Agentschap Onroerend Erfgoed over te maken aan de leden van de Erfgoedcommissie. De brief wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schep en van 10 maart 2018.

2. (Ver)Nieuw(de)e dossiers

• Ontwerp masterplan Rijckenberghoeve

Voorstelling/Toelichting door Urban Platform.

Op 6 september 2017 heeft Urban Platform een eerste toelichting gegeven over de Rijckenberghoeve. De belangrijkste algemene opmerking was dat een concrete visie of plan ontbrak met betrekking tot de renovatie/ontwikkeling van de Ryckenberghoeve zelf; dat er hoofdzakelijk aandacht werd gegeven aan de ontwikkeling van de omliggende onbebouwde perceel zelf. De hoeve dient als hefboomfunctie aangewend te worden voor het

onbebouwde perceel te ontwikkelen. De ontwikkeling van de gronden en de hoeve dient met andere woorden gelijktijdig te gebeuren. Een tweede belangrijk opmerking betreft de samenhang van de hoeve met de omgeving. De omgeving is immers opgevat als een code 2 in het gemeentelijk monumentenplan.

De huidige toelichting betreft de volumestudie, en meer bepaald over de invulling van de hoeve naar indeling en invulling van de residentiele functie. Het ontwerp gaat uit van een opdeling in 5 bouw zones omwille van een verschillend gabarit.

- Volume 1: Langs Oudebaan (= schuur)
- Volume 2: Hoekvolume met weinig lichtinval (= Hoofdvolume)
- Volume 3: Gevel langs de Kwerpsebaan (= Hoofdvolume)
- Volume 4= Hoekvolume langs Kwerpsebaan
- Volume 5: Dwarsvolume (stalling) langs achterliggende percelen.

- In verband met het luik 'archeologie' wordt het volgende advies gegeven:

1. Het Erfgoedhuis Kortenberg vzw is steeds bereid om informatie over onroerend erfgoed in Kortenberg ter beschikking te stellen. Hiervoor kan men contact opnemen met de heer Henri Vanoppen, voorzitter van het Erfgoedhuis.

2. Een initiatiefnemer kan reeds vóór het indienen van een vergunningsaanvraag zaken voorleggen aan en bespreken met de erfgoedcommissie (zoals nu gebeurd met de haalbaarheidsstudie voor de Rijckenberghoeve). Dit geldt zeker ook voor de resultaten van het bureauonderzoek en voorgesteld programma van maatregelen i.f.v. een archeologienota.

3. Met betrekking tot het inplantingsvoorstel van de proefsleuven:

3.1. het proefsleuvenplan dat getoond werd op de vergadering (met datum 6/2/2017) voldeed niet aan de normen opgelegd door de Vlaamse Overheid (Code van Goede Praktijk v2). Maar blijkbaar was deze versie verouderd en is bij de indiening van de melding aan het agentschap OE een andere versie ingediend.

3.2. Rekening houdend met de vaststellingen dat

- het ontwerp van de nieuwe ontwikkeling (cf. volumestudie) nog zou kunnen wijzigen;
- het onbebouwde deel van het plangebied beschouwd moet worden als "gebied zonder complexe stratigrafie", het bebouwd deel (de hoeve) eerder als "gebied met complexe stratigrafie";
- de Code van Goede Praktijk voorschrijft dat proefsleuven onderling een regelmatige, ruimtelijke spreiding moeten vertonen (uitgangspunt dekkingsgraad 10% sleuven en 2,5% kijkvensters, dwarssleuven en volgsleuven);
- de proefsleuf die op de binnenkoer van de hoeve zou aangelegd worden dwars door een muur met klein poortje, een boom (op de binnenkoer) en de locatie van een vroegere mesthoop loopt (zie bijgevoegde foto's);
- informatie over de funderingen van de bestaande hoevedelen (cf. delen nr 1 en 5) ook een belangrijke input kan zijn voor de haalbaarheidsstudie

bevelen wij aan om

- in het onbebouwde deel proefsleuven aan te leggen die een meer regelmatige, ruimtelijke spreiding vertonen (10%). De resterende 2,5% kan dan aangelegd worden om de historisch bebouwde delen verder te onderzoeken.
 - voor de hoeve zelf na te gaan of
 - ✓ niet beter gewerkt kan worden met enkele proefputten verspreid over de binnenkoer, waarvan sommige tegen de buitenmuren van delen 1 en 5 (i.f.v. funderingsadvies).
 - ✓ in welke mate in de bestaande gebouwen vrijleggingen wenselijk zijn in dit stadium van het project (o.a. i.f.v. herbruikbaarheid bestaande kelders en funderingsadvies). Indien ja, dit te combineren met het proefputtenonderzoek.
- Volgens Urban Platform zullen een 40-tal wooneenheden worden gerealiseerd wat overeenstemt met een dichtheid van 60 à 65 woningen per hectare. Vanuit het standpunt ruimtelijke Ordening wordt aandacht gevraagd voor de realisatie van de bescheiden en sociale last in functie van het Bindend Sociaal Objectief. Er kunnen geen appartementen of meergezinswoningen toegelaten. Appartementen en meergezinswoningen dienen uit het ontwerp te worden verwijderd. Er wordt ook aandacht gevraagd voor het voorzien van nevenfuncties en gemengde/gedeelde functies wat de hoeve betreft.
- Vanuit bouwhistorisch standpunt worden de volgende opmerkingen gegeven:
- 1) De visie waarop het ontwerp is gebaseerd is weinig historisch gerelateerd. Er wordt aangeraden om deskundig onderzoek te laten verrichten naar de datering van de verschillende bouwzones. De legende van de verschillende bouwfases dient dan ook te worden aangepast nadat dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Op deze manier kan een onderscheid worden gemaakt tussen waardevolle architectuur en minder waardevolle architectuur. Het is ook van belang om deskundig onderzoek te verrichten in het onbebouwde gedeelte om de perimeter op een correcte wijze te kunnen afbakenen waar in het verleden bebouwing/ de historische footprint heeft gestaan. In dit opzicht dienen ook correcte opmetingsplannen van de hele site te worden aangeleverd; deze ontbreken nog op dit ogenblik. De prentbriefkaart kan niet worden aangewend als representatieve referentie voor een herstel of imitatie van de het hoofdegebouw. De datering van deze prentbriefkaart is immers niet correct.
 - 2) In het stedenbouwkundig ontwerp dient een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds het 17^{de} eeuwse bouwvolume (donjon) aan de straatzijde (de herenwoning) en de typische U-vorm uit 1840/1850. De 19^{de} eeuwse U-vorm is geen dwingend ontwerp. Men dient erop te letten dat men niet valt in een 'nabootsarchitectuur'.
 - 3) De 17^{de} eeuwse architectuur (donjon) wordt het hoogste getaxeerd in waardenstellig. Dit dient uiteraard behouden te blijven:
 - De spiltrap in het 17^{de} eeuwse gedeelte dient als 'getuige' van deze bouwfase te worden behouden.
 - De dakbedekking dient in gebakken leipannen of natuurleien te worden uitgevoerd.
 - De volumes 2 en 3 dienen integraal behouden te blijven; de bestaande schil, en in het bijzonder het gesloten (defensieve karakter van donjon) karakter dient behouden te blijven.

Daarom kunnen geen bijkomende openingen aan de straatzijde te worden gemaakt. In dit opzicht dient ook nagedacht te worden over de functie in de volumes 2 en 3.

- De erfgoedwaarde van het wolfseind is eerder relatief. Dit was immers vroeger een trappengevel. Daarom wordt geadviseerd om de trappengevel herop te bouwen zodat een symmetrie met de linkergevel kan worden gerealiseerd.

4) Bouwvolume 4 kan worden gesupprimeerd aangezien dit volume in waardenstelling het minst getaxeerd is en door het supprimeren ervan perspectieven kunnen worden geboden om residentiële ruimte te geven aan het ontwerp.

5) Volume 1 (schuur) kan aangewend worden voor residentiële functie. Indien er extra raamopeningen/poorten/doorzichten in dit volume kunnen worden gecreëerd, zal dit een meerwaarde kunnen vormen voor de zichtassen binnen het project zoals gesteld in het pré-advies. Eventueel kan een zichtas leiden naar de pastorie zodat samenhang met markante gebouwen uit de omgeving kan worden bewerkstelligd.

6) De nieuwbouwwontwikkeling dient duidelijke linken en een samenhang te vertonen met de hoeve; deze ontbreekt nog steeds. Bovendien dient de ontwikkeling van deze site in een totaalontwikkeling –hoeve en achterliggende onbebouwde percelen samen – te worden gezien. Er dient ook dialoog te zijn met de pastorie dat als markant gebouw een bouwtypologische waarde betekent voor de omgeving.

7) De nieuwbouwwontwikkeling op het linker gedeelte is te dominant ten opzichte van de hoeve zelf, maar ook ten opzichte van het rechter gedeelte. Een symmetrische balans tussen beiden gedeelten zonder dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt, dient te worden nagestreefd. In dit opzicht wordt ook geadviseerd om de platte daken uit het ontwerp te verwijderen en deze te vervangen door hellende daken die op een hedendaagse bouwwijze worden uitgewerkt zodat de daktypologie van de hoeve wordt aangehouden in het verdere ontwerp.

8) De suggestie wordt gemaakt om de beschermingsprocedure voor de hoeve aan te vragen zodat er meer mogelijkheden zijn om de technieken in het gebouw te kunnen onderbrengen zonder te moeten voldoen aan Vlaamse regelgeving.

- **Ontwerp masterplan Engerstraat 150 (Villa Castel Jalou) / Code 3 gemeentelijk Monumentenplan en maakt deel uit van Beschermingsbesluit Engerstraat**

De Erfgoedcommissie geeft advies op basis van een nieuw en concreet uitgewerkt voorstel waarin de volumes en de inrichting duidelijk wordt weergegeven. Op basis van dit voorstel is dit niet mogelijk.